



Handläggare
Lisa Ringqvist
Kansli- och utvecklingsenheten

Diarienummer
11KS/0252

Kommunstyrelsen

Tomträttsavtal Mörtnäs 1:745

Förslag till beslut

Avtalet om tomträttsupplåtelse och överenskommelse till avtalet godkänns.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Kommunstyrelsens fastighetsutskott beslöt 2012-02-15 §3 att teckna ett avtal om markanvisning med Värmdö Bostäder AB för uppförande av hyresbostäder och för ett LSS-boende på fastigheten Mörtnäs 1:745. I avtalet anges att marken ska upplåtas med tomträtt.

Avtalet om tomträttsupplåtelse och överenskommelse till avtalet föreslås godkännas.

Bakgrund

Samhällsbyggnadskontoret genomförde under 2012 en markanvisningstävling för uppförande av flerbostadshus som ska upplåtas med hyresrätt i Västra Mörtnäs. En del av objektet avses att exploateras med speciella krav som enhet för särskilt boende.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens fastighetsutskott (2012-02-15 §3) beslutade att gå vidare med att teckna ett tomträttsavtal om markanvisning med Värmdö Bostäder AB i enlighet med inlämnat anbud på fastigheten Mörtnäs 1:745. I avtalets §16 anges att tomträttsavtalet blir bindande för kommunen först när det godkänns av kommunfullmäktige.

Anbudet från Värmdö Bostäder AB inkom i rätt tid. Samtliga uppställda skallkrav bedömdes vara uppfyllda vid en genomgång av anbudet. Med hänsyn till övriga urvalskriterier ansågs Värmdö Bostäders anbud i tillämpliga delar kvalificerat.

Övriga byggföretag som blivit inbjudna till anbudsgivningen valde att inte inkomma med underlag. De hänvisar till att arbetet inte kunnat prioriteras, att projektet var för litet samt att kravet på LSS-boende komplicerat projektet vilket sammantaget minskat intresset för att ingå en överenskommelse om tomträtt.

Ekonomiska konsekvenser

I tomträttsavtalet har den årliga avgälden bestämts till 112 500 kronor för den första avgäldsperioden. Denna avgäld är baserad på värdet av marken vid upplåtelse av bostadsrätt. Så länge bostäderna upplåts med hyresrätt ska avgälden baseras på markens marknadsvärde för denna upplåtelseform. Avtalet innebär således en årlig intäkt om 51 200 kronor för kommunen under den första avgäldsperioden. I övrigt inga ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för miljön

Värmdö Bostäder AB bedriver ett ändamålsenligt miljöarbete och investerar kontinuerligt i åtgärder, exempelvis värmeeffektivisering och driftoptimering, som minskar miljöpåverkan.

Konsekvenser för medborgarna

Tomträttsavtalet innebär att hyresbostäder kan byggas vilket är en tillgång för medborgarna.

Bedömning

Kommunen har genom markansvisningsavtal ingått ett avtal med Värmdö Bostäder AB. Tomträttsavtalet är ett fullföljande av markanvisningen och ett godkännande i kommunfullmäktige är nödvändigt för att avtalet ska vara giltigt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom kansli- och utvecklingsavdelningen i samråd med samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Tomträttsavtal (11KS/0252)	Bilagges
2	Beslut KSFU (2012-02-15 §3)	Bilagges



Stellan Folkesson
Kommundirektör



Maria Larsson Ajne
Kanslichef

Dnr 11KS/0252

Kommunstyrelsens fastighetsutskott 2012-02-15 §3

Markanvisning Västra Mörtnäs

Fastighetsutskottets beslut

Kommunen går vidare med att teckna avtal om markanvisning med VärmdöBostäder AB i enlighet med inlämnat anbud.

Ärendebeskrivning

Värmdö Kommun, Samhällsbyggnadskontoret, har bjudit in till anbudsgivning för en markanvisning för uppförande av bostäder med upplåtelse med hyresrätt och för ett LSS-boende i Västra Mörtnäs.

Ett flertal byggföretag blev inbjudna men endast tre som ville gå vidare i prekvalifikationen.

- NCC Construction AB
- ByggPartner i Dalarna AB
- VärmdöBostäder AB

Ett anbud, från VärmdöBostäder AB, är inkommit i rätt tid, den 16 januari 2012. Vid genomgång av anbudet bekräftas att samtliga skallkrav är uppfyllda. Värmdö Bostäders anbud bedöms också positivt i tillämpliga delar med avseende på urvalskriterierna. Byggpartner och NCC har inte inkommit med anbud. De hänvisar till att arbetet inte kunnat prioriteras och att projektet varit för litet. Kravet på LSS-boendet har också komplicerat projektet, vilket minskat intresset för att ingå en överenskommelse om tomträtt.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsens fastighetsutskott (KSFU)

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse, Markanvisning Västra Mörtnäs, 2012-02-01.
Områdeskarta
Detaljplan
Illustrationsplan
Markanvisning

Sändlista

Lars Ö
Ulrika Jamesson

Mellan Värmdö kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och VärmdöBostäder AB nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 2012-10-01 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Mörtnäs 1:745 i Värmdö kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, 112500 kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Tomträttsavgälden skall erläggas först från och med månadsskifte som infaller efter den första hyresgästens inflyttning. Dock skall tomträttsavgäld erläggas senast 2 år från det att kommunfullmäktige godkänt detta avtal genom beslut som vunnit laga kraft.

§ 3 ÄNDAMÅL

Fastigheten får nyttjas för bostadsändamål samt upplåtelse för LSS-boende.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggs eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överkommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får inte rivras utan kommunens medgivande.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

§ 4 BYGGNADSSKYLDIGHETER

Det åligger tomträttshavaren att vid vite om 600 000 kronor senast tre år efter upplåtelsestartpunkten enligt § 1 färdigställt bebyggelse om minst 1378 kvm BTA inom fastigheten enligt detaljplan och lämnat bygglov. Bebyggelsen skall utformas enligt bilaga 1. Tidsförlängning kan medges av kommunen om särskilda skäl därtill föreligger.

§ 5 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE

Ändring av det i § 3 bestämda utnyttjande får inte ske utan kommunens medgivande. Innan sådan ändring sker skall, om kommunen så finner påkallat, tilläggsavtal träffas angående den avgäld och de övriga villkor som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

§ 6 VATTEN, AVLOPP OCH GATUKOSTNADER

Gatukostnader ingår i tomträttsavgälden. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp skall däremot erläggas av tomträttshavaren enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa avseende s.k. regional avgift.



§ 7 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

TomträttsHAVAREN skall svara för tomträttens andel i drift och underhåll av gemensamma vägar och p-platser och förbinder sig att acceptera de andelstal för drift och underhåll som bestäms vid anläggningsförrättning.

§ 8 UPPLÅTELSE

TomträttsHAVAREN får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

§ 9 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 2012-10-01

§ 10 UPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet varvid gäller de i lagen angivna minimiperioderna om fyrtio år. Den första perioden omfattar dock sextio år (60 år) räknat från den 2012-10-01

§ 11 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

Den åligger tomträttsHAVAREN att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelsetiden. TomträttsHAVAREN svarar för samtliga kostnader avseende erforderliga p-platser på mark alternativt i carport som upplåts på intilliggande fastighet.

§ 12 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomträttsHAVARENS räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttsHAVAREN.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttsHAVAREN att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

§ 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

TomträttsHAVAREN ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. TomträttsHAVAREN svarar för de kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Därest sådana åtgärder icke vidtages äger kommunen rätt att utföra dessa på tomträttsHAVARENS bekostnad.

§ 14 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämning är tomträttsHAVAREN pliktig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

§ 15 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

§ 16 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Värmdö kommun genom beslut som vinner laga kraft.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Detta avtal har upprättas i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Värmdö den

Värmdö den 4/9-12

För VÄRMDÖ KOMMUN

För TOMTRÄTTSHAVAREN

Monica Pettersson

Monica Pettersson (M)
Kommunstyrelsens ordförande

[Signature]

Stellan Folkesson

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Kommunens namnteckningar bevitnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevitnas:

Eva Brytting
Hans Kustus

K. Bergström

Beint Aar
Bergsluf

Mellan Värmdö kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen, och Värmdö Bostäder AB, nedan kallad tomträtthavaren, har träffats följande

ÖVERENSKOMMELSE

till tomträttsavtalet för fastigheten Mörtnäs 1:745 i Värmdö kommun

§ 1 AVGÄLD

I tomträttsavtalet har den årliga avgälden bestämts till 112500 kr för den första avgäldsperioden. Denna avgäld är baserad på värdet av marken vid upplåtelse med bostadsrätt.

Så länge bostäderna upplåts med hyresrätt, skall avgälden baseras på markens marknadsvärde för denna upplåtelseform.

Under den första avgäldsperioden skall avgälden för upplåtelseformen hyresrätt vara 51200 kr per år.

§ 2 ÖVERLÅTELSE AV TOMTRÄTTEN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Vid överlåtelse av tomträkten till bostadsrättsförening upphör nedsättningen och denna överenskommelse att gälla. Tomträttsavgäld ska då utgå enligt tomträttsavtalet.

§ 3 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

§ 4 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkänns av kommunfullmäktige i Värmdö kommun genom beslut som vinner laga kraft.

Detta avtal har upprättas i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Värmdö den

Värmdö den 4/9-12

För VÄRMDÖ KOMMUN

Monica Pettersson
.....

Monica Pettersson (M)
Kommunstyrelsens ordförande

Stellan Folkesson
.....

Stellan Folkesson
Kommundirektör

För TOMTRÄTTSINNEHAVAREN

[Signature]
.....

.....

.....

.....

.....

.....

Bengt Axel
Bergström